



Gemeinde Kloster Lehnin

Ortsteil Trechwitz

Bebauungsplan „Kastanienallee/Schenkenberg“-Gemarkung Trechwitz mit Umweltbericht

Stand: Satzung, Mai 2019

Flur 5 der Gemarkung Trechwitz
Flurstücke 3, 4, 10 und 26 (jeweils tw.)
(bzw. Flurstücke 578, 519 und 609 im Entwurf des Bodenordnungsverfahrens Damsdorf)

Auftraggeber:

Gemeinde Kloster Lehnin
Friedensstraße 3
14797 Kloster Lehnin

Auftragnehmer:

Plan-Faktur Ralf Rudolf und Dennis Grüters GbR
Glogauer Straße 20
10999 Berlin

Inhalt

1.	Gegenstand der Planung	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit	4
2.	Geltungsbereich	4
2.1	Beschaffenheit und aktuelle Nutzung	6
2.2	Erschließung	7
3.	Planerische Ausgangssituation	7
3.1	Übergeordnete Planungen	7
3.2	Denkmalschutz	11
3.3	Wald	11
3.4	Kampfmittelbelastung und Altlasten	11
3.5	Immissionen/ Emissionen	12
4.	Planinhalt und Festsetzungen	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	13
4.4	Zahl der Vollgeschosse	13
4.5	Höhe baulicher Anlagen	13
4.6	Verkehrsflächen	13
4.7	Grünordnerische Festsetzungen	14
4.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
4.9	Nachrichtliche Übernahmen	15
5.	Umweltbericht	15
5.1	Einleitung	15
5.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	15
5.1.2	Für die Umweltprüfung relevanten übergeordnete Planungen	15
5.1.3	Für die Umweltprüfung relevanten Fachgesetze	16
5.2	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft	16
5.2.1	Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Schutzgebiete	16
5.2.2	Naturräumliche Lage	17
5.2.3	Schutzgut Boden	17
5.2.4	Schutzgut Wasser	17
5.2.5	Schutzgut Klima, Luft	17
5.2.6	Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung	17
5.2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	18
5.2.8	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	18
5.3	Prognose, Konflikte	20
5.3.1	Schutzgut Boden	21
5.3.2	Schutzgut Wasser	21

5.3.3	Schutzgut Klima.....	22
5.3.4	Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung	23
5.3.5	Schutzgut Kultur und Sachgüter	23
5.3.6	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.....	23
5.3.7	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.....	24
5.4	Eingriffsregelung	24
5.4.1	Eingriffe im Bereich des Plangebietes	25
5.4.2	Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen	26
5.4.3	Grünordnerische Festsetzungen	27
5.3.4	Ausgleichsmaßnahmen.....	29
5.3.5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29
6.	Auswirkungen des Bebauungsplans und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	29
7.	Übersicht zum Verfahren.....	31
8.	Flächenbilanz	31
9.	Rechtsgrundlagen, Literatur.....	32

1. Gegenstand der Planung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kloster Lehnin hat am 11.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kastanienallee/Schenkenberg-Gemarkung Trechwitz“ beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf den Flurstücken 3, 4, 10 und 26 (jeweils Teilflächen) der Flur 5 in der Kastanienallee in Schenkenberg der Gemarkung Trechwitz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer einzeliligen Einzel- oder Doppelhausbebauung entlang der Kastanienallee zu schaffen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,4 ha, ist unbebaut und befindet sich im Eigentum dreier Vorhabenträger.

Das Plangebiet grenzt direkt an die Ortslage Schenkenberg der Gemeinde Groß Kreutz (Havel). Die Straßenfläche ist Eigentum der Gemeinde Kloster Lehnin, der Ausbau der Straße erfolgte durch die Gemeinde Groß Kreutz (Havel).

Zur Erlangung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB im Regelverfahren mit Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB erforderlich.

Im Einzelnen sollen mit der Planung folgende Zielvorstellungen umgesetzt werden:

- Festlegung als allgemeines Wohngebiet, zur zulässigen Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise
- Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Kastanienallee“
- Festlegung des Ausgleiches durch Festsetzung einer Fläche zur Anlage einer Streuobstwiese (private Grünfläche sowie einer Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)
- Grünordnerische Festsetzungen zur Minimierung von Eingriffen und zur Durchgrünung des Plangebiets

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die städtebauliche Entwicklung ergibt sich aus den Darstellungen in den Flächennutzungsplänen der Gemeinden Kloster Lehnin und Groß Kreutz (Havel). Hier wurde die Abrundung der Ortslage Schenkenberg am südöstlichen Ortsrand durch Darstellung als Wohnbaufläche bereits planerisch vorbereitet. Die auf der Nordseite der Kastanienallee vorhandene Wohnbebauung wird im Süden ergänzt. Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen enthalten.

Die städtebauliche Entwicklung im Bereich südlich der Kastanienallee wurde bereits bei den Entwürfen der ehemals selbständigen Gemeinden Schenkenberg und Trechwitz im Amt Emster-Havel vereinbart. Die planerische Entwicklung ist dementsprechend im Flächennutzungsplan von Kloster Lehnin enthalten. Der FNP wurde bei der Aufstellung mit der Regionalplanung abgestimmt. Die Siedlungsabrundung ist städtebaulich sinnvoll und steht auch nicht den Zielen der Raumordnung entgegen.

Es wurden mit der Gemeinde Groß Kreutz zur räumlichen Zuordnung im Rahmen eines Gebietstausch bereits Gespräche geführt, ggf. ist eine postalische Zuordnung umzusetzen. Die Erschließungsstraße ist im Eigentum der Gemeinde Kloster Lehnin, die Bebauung auf der Nordseite der Kastanienallee wird über die Gemarkung Trechwitz erreicht. Wenn es nicht zu einem Gebietstausch kommt, werden die erforderlichen Kita- und Schulplätze über die Gemeinde Kloster Lehnin bereitgestellt.

Bestandteil des Bebauungsplans sind der „Teil A - Zeichnerische Festsetzungen“, der „Teil B - Textliche Festsetzungen“ und die Begründung.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans befindet sich am nördlichen Rand der Gemarkung Trechwitz sowie des Gemeindegebiets von Kloster Lehnin, liegt jedoch gleichzeitig am südöstlichen Rand der Ortslage Schenkenberg, die zum Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) gehört. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sowie der angrenzende bebaute Teil der Kastanienallee, der sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, sind postalisch der Ortslage Schenkenberg zuzuordnen.

Kloster Lehnin liegt im Westen des Landes Brandenburg, 20 Kilometer südöstlich der Stadt Brandenburg an der Havel und rund 30 Kilometer südwestlich von Potsdam sowie rund 60 Kilometer von Berlin entfernt, beidseitig der Bundesautobahn 2. Die Gemeinde Kloster Lehnin besteht aus 14 Ortsteilen, 2 Gemeindeteilen sowie mehreren Wohnplätzen und entstand am 1. April 2002 aus dem freiwilligen Zusammenschluss von 13 bis dahin selbstständigen Gemeinden des damaligen Amtes Lehnin.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Ortsteil Trechwitz der Gemeinde Kloster Lehnin. Der Ortsteil Trechwitz liegt im nördlichen Teil des Gemeindegebietes nördlich der Bundesautobahn 2 und zählt 312 Einwohner (Gemeinde Kloster Lehnin, Stand 01.01.2017). Nördlich grenzt der Ortsteil Schenkenberg der Gemeinde Groß-Kreutz, östlich der Ortsteil Damsdorf, südlich grenzt der Ortsteil Nahmitz und südwestlich bzw. westlich die Ortsteile Netzen und Rietz der Gemeinde Kloster Lehnin an.

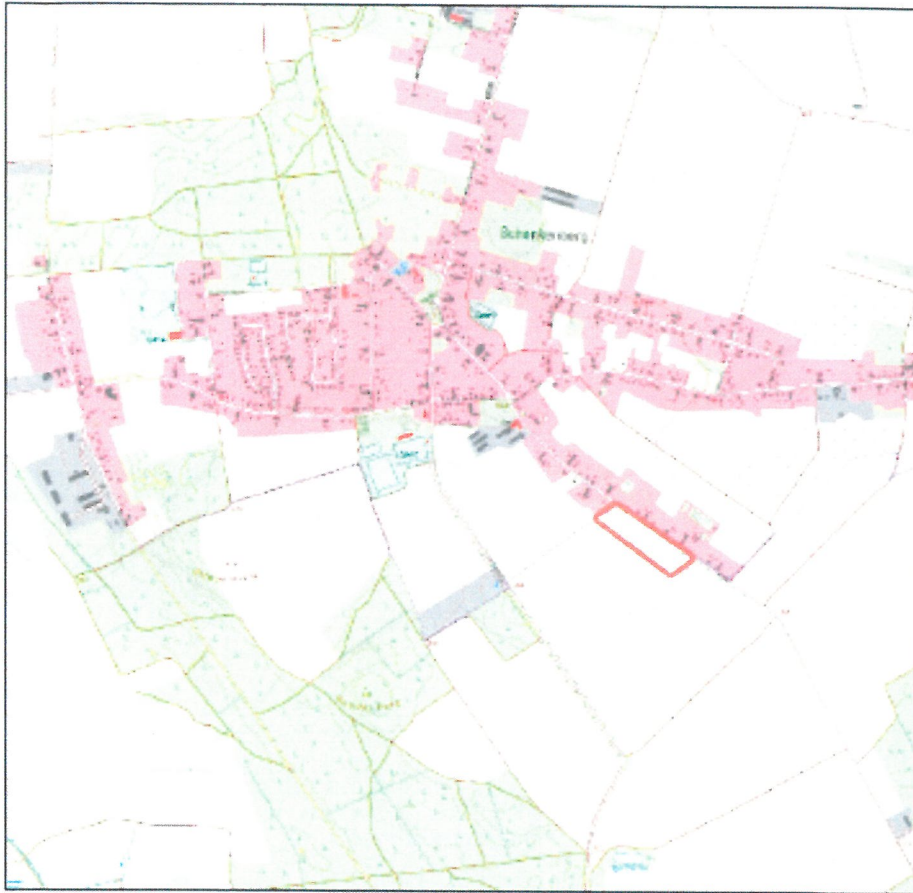


Abb. 1: Übersichtskarte (TK10, (c) GeoBasis DE/LBG)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 26.181 qm und beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung Trechwitz, Flur 5, Flurstücke 3, 4, 10 und 26 (jeweils teilweise).

Das Plangebiet grenzt:

- im Norden an: die Bebauung auf der Nordseite der Kastanienallee (Gemarkung Schenkenberg, Flur 4, Flurstücke 167, 271-274, 289-290, 245-247, 59)
- im Osten an: Flurstücke 21 bis 25 Flur 5, Gemarkung Trechwitz
- im Süden an: die rückwärtigen Grundstücksflächen der Flurstücke 3, 4 und 10 der Flur 5, Gemarkung Trechwitz, die als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden
- im Westen an: das Flurstück 1 der Flur 5, Gemarkung Trechwitz

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flächengröße (im Geltungsbereich)	Eigentum
Trechwitz	5	3, 4, 10 (jeweils tw.)	21.366 m ²	Privat
Trechwitz	5	26 tw.	2.736 m ²	Öffentlich
			24.102 m ²	

Tab. 1: Liste der Flurstücke im Geltungsbereich

Die Flurstücke 3, 4, 10 und 26 liegen im Bereich des Bodenordnungsverfahrens Damsdorf und werden nach Abschluss die neue Bezeichnung 578, 519 und 609 erhalten. Der Abschluss des Verfahrens ist nicht bekannt.



Abb. 2: Geltungsbereich

2.1 Beschaffenheit und aktuelle Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt und ist an einen Landwirt verpachtet. Straßenseitig zur Kastanienallee befindet sich ein Gehölzstreifen mit Gebüsch und Einzelbaumbestand aus überwiegend Kastanien, einigen Eichen und Birken. Bei der Kastanienallee handelt es sich um eine befestigte Anliegerstraße, die sich in der Gemarkung Trechwitz (Gemeinde Kloster Lehnin) befindet. Die nördlich und westlich angrenzenden Grundstücke mit Wohnbebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern befinden sich in der Gemarkung Schenkenberg (Gemeinde Groß Kreutz).

Die nähere Umgebung wird durch die dörfliche Bebauung der Ortslage Schenkenberg sowie die südlich und westlich angrenzende freie Feldflur geprägt.

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme des Straßenflurstücks in Privateigentum.

2.2 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Bei der Kastanienallee handelt es sich um eine Anliegerstraße, deren Verlängerung als Land- und Forstwirtschaftlicher Wirtschaftsweg in südlicher Richtung die Verbindung nach Damsdorf herstellt. Die Ortslage Schenkenberg wird hauptsächlich durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Kirschenallee erschlossen, die in nördlicher Richtung als Schenkenberger Straße direkt in die Ortslage Jeserig übergeht und in südlicher Richtung als Kreisstraße K6940 in die Ortslage Trechwitz führt.

Durch Jeserig führt die Bundesstraße B1, die in östlicher Richtung nach Berlin führt und Anschluss an die BAB 10 (Berliner Ring) besitzt. Über Damsdorf besteht darüber hinaus Anschluss an die BAB 2. Die Anschlussstellen an die Bundesautobahnen befindet sich in 8 km bzw. 11 km Entfernung zum Plangebiet.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über die nächstgelegene Haltestelle "Schenkenberg, Dorf" der Buslinie 554 des Betreiber Fritz Behrendt OHG in Richtung Lehnin, Busbahnhof und Brandenburg, ZOB. Von dort aus besteht Anschluss an das regionale Schienennetz.

Medientechnische Erschließung

Die Versorgung mit Medien wie Wasser, Strom und Telefon ist durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen im Bereich der Kastanienallee möglich. Im Rahmen der konkreten Bauausführung ist nach Angaben des Stromversorgers die Errichtung einer neuen Transformatorstation Voraussetzung für die Gewährleistung einer sicheren Stromversorgung für diesen Netzbereich.

Trinkwasser

Zum Thema „Trinkwasser“ wurde der Gemeinde mit Schreiben des TAZV Werder, eingegangen am 09.10.2013, mitgeteilt, dass 2006 eine neue Trinkwasserleitung verlegt wurde. Es wird von Seiten der Gemeinde Kloster Lehnin analog davon ausgegangen, dass die neuen Baugrundstücke mittels Hausanschlussleitung mit Trinkwasser versorgt werden können.

Abwasser

Die zentrale Schmutzwasserleitung ist vorhanden. Für die einzelnen Baugrundstücke wird auf Kosten der Antragsteller ein Schmutzwasserhausanschluss mit Übergabeschacht 1 m hinter die Grundstücksgrenze gebaut. Anschlüsse mehrerer Grundstücke an einen Schacht sind nicht zulässig.

Löschwasserversorgung

Es wird davon ausgegangen, dass für die gegenüberliegende Bebauung der Kastanienallee die Löschwasserversorgung gesichert ist. Sollte sich im Verfahren herausstellen, dass eine zusätzliche Versorgung erforderlich ist, sind Löschwasserbrunnen von den jeweiligen Bauherren herzustellen. Die Bereitstellung von Löschwasser ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben dem ROG (vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert am 31. Juli 2009) sind insbesondere das Gesetz zum Landesplanungsvertrag (LPV vom 16.12.2011 für Berlin und vom 13.02.2012 für Brandenburg), das Brandenburgische Landesplanungsgesetz (BbgLPIG vom 12.12.2002), der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin - Brandenburg (LEP B-B) für gemeindliche Planungen zu beachten. Der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin - Brandenburg (LEP B-B) wurde am 31.03.2009 von den Landesregierungen als Verordnung erlassen und trat am 15.05.2009 in Kraft. Mit dem LEP B-B werden der § 3 Abs. 1 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes (BbgLPIG), der Landesentwicklungsplan Brandenburg

LEP I. der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) und § 16 Abs. 6 des Landesentwicklungsprogrammes (LEPro) von 2007 abgelöst.

Hinweis: Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hatte mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 zunächst für unwirksam erklärt. Am 2. Juni 2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg erneut verkündet (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009). Die Landesregierung hat den vom OVG bemängelten Zitierfehler auf Basis des Raumordnungsrechts behoben. Damit gilt der gemeinsame Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg nun wieder in beiden Bundesländern.

Der Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wurde am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt und befindet sich im Beteiligungsverfahren. Der Planentwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht noch nicht zur Anwendung.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde am 18.06.2015 genehmigt und am 30.10.2015 im Amtsblatt des Landes Brandenburg, Nr. 43, bekanntgegeben. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 am 05.07.2018 für unwirksam erklärt (2 A 2.16). Eine Revision zum BVerwG wurde nicht zugelassen.

Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)

Der LEP B-B trifft für das Plangebiet keine flächenbezogenen Festlegungen. Die Gemeinde Kloster Lehnin hat keine zentralörtliche Funktion und befindet sich im Mittelbereich des Oberzentrums Brandenburg (Havel). Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Bundesautobahn 2 und westlich der Bundesautobahn 10 als überregional bedeutsame Straßenverbindungen.

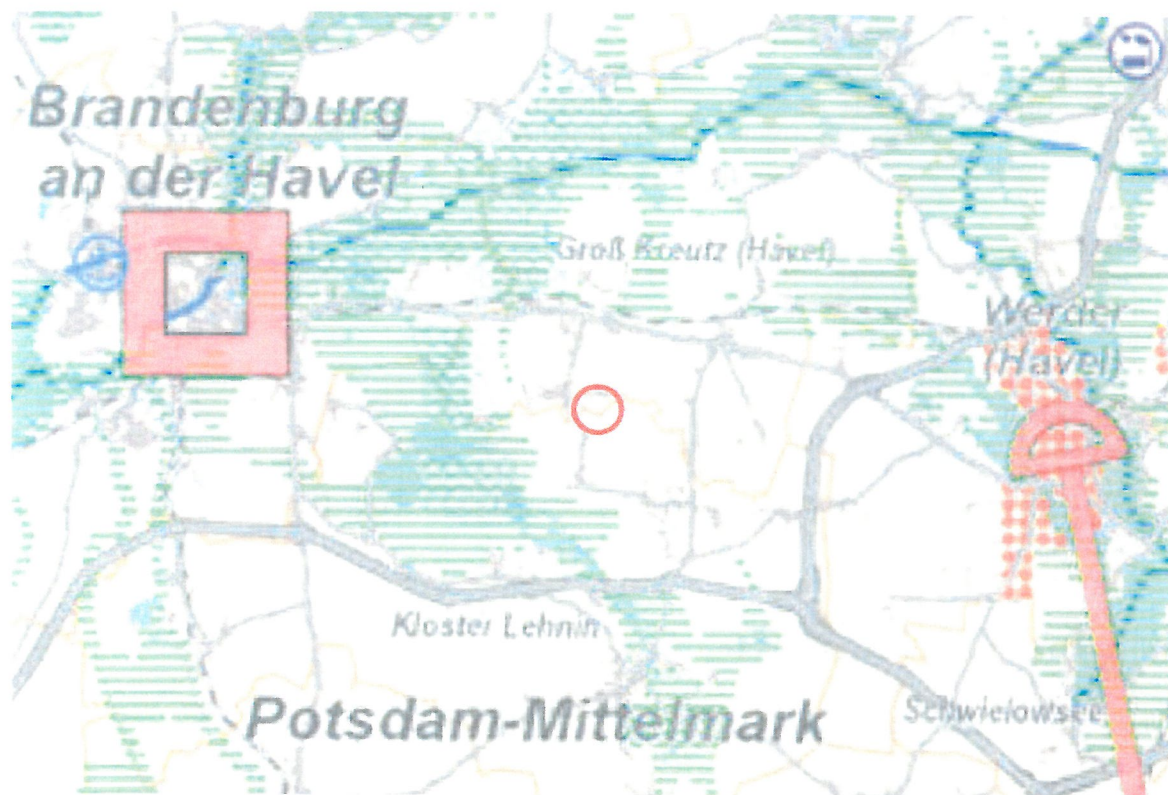


Abb. 3: LEP B-B. Festlegungskarte 1 (Planausschnitt)

Folgende weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in Bezug auf des Plangebiet relevant:

Grundsätze gemäß § 5 Abs. 1- 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen

→ Die Gemeinde Kloster Lehnin ist nicht als Zentraler Ort festgelegt. Das Plangebiet ist ebenso nicht als Vorzugsraum der Siedlungsentwicklung im Regionalplan ausgewiesen. Es handelt sich bei dem geplanten Bauvorhaben um eine Siedlungsabrundung, die die bereits vorhandene einseitige Wohnbebauung der Kastanienallee sinnvoll fortführt und eine klare Siedlungskante schafft.

Grundsätze gemäß § 6 Abs. 1- 3 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken

→ Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Ackerflächen sowie einem Gehölzstreifen mit Einzelbaumbestand. Bei der Inanspruchnahme von Intensivacker handelt es sich nicht um einen Verlust naturschutzfachlich wertvoller Flächen. Der Gehölzstreifen sowie die Straßenbäume sollen durch Festsetzung im Bebauungsplan erhalten werden. Weiterhin werden durch grünordnerische Festsetzungen, wie die Festsetzungen zur Mindestbegrünung und zur Begrenzung der Versiegelung die Auswirkungen auf den Naturhaushalt verringert. Eingriffe in die Schutzgüter werden durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.

→ In der Gemeinde Kloster Lehnin besteht Nachfrage nach Wohngrundstücken, die durch Entwicklungspotenziale im Innenbereich nicht mehr gedeckt werden können. Die Grundstücke sind verkehrlich sowie medientechnisch über die Kastanienallee erschlossen. Die Erschließung ist als gegeben anzusehen und muss nicht neu hergestellt werden.

Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete.

→ An das Plangebiet grenzen nördlich und westlich bebaute Grundstücke an. Das zu beplanende Grundstück befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage von Schenkenberg. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin wird der gesamte Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Ziel 4.5 LEP B-B: Entwicklung neuer Siedlungsflächen in Zentralen Orten, innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung sowie in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung und im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption.

→ Die Gemeinde Kloster Lehnin ist nicht als Zentraler Ort gemäß Ziel 2.1 LEP B-B festgelegt. Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich nicht innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Die Entwicklung neuer Siedlungsflächen hat demnach im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption zu erfolgen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wird der Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Planung erfolgt durch die Inanspruchnahme von 1 ha der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B. Da die Entwicklungsoption in der Gemeinde Kloster Lehnin bisher nicht ausgeschöpft ist, besteht kein Konflikt zu den Zielen der Raumordnung.

Grundsätze 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

→ Bei dem in Anspruch genommenen Freiraum handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, deren naturschutzfachliche Wertigkeit als gering einzustufen ist. Die Gehölzfläche und die Einzelbäume bleiben erhalten. Als Vermeidungsmaßnahme wird die Versiegelung auf dem Grundstück beschränkt.

Ziel 5.2 LEP B-B: Sicherung des Freiraumverbundes und Entwicklung seiner Funktionsfähigkeit; Ausschluss raumbedeutsamer Inanspruchnahmen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen.

→ Im Umfeld des Geltungsbereichs wird in der Festlegungskarte 1 des LEP B-B kein Freiraumverbund (Ziel 5.2) dargestellt. Westlich von Schenkenberg wird die Lehniner Seenkette sowie deren Uferbereiche als Freiraumverbund dargestellt, der jedoch von der Planung nicht beeinflusst wird.

Es wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wird am weiteren Planverfahren beteiligt.

Regionalplan Havelland-Fläming (RP)

Der Festlegungskarte des Regionalplans 2020 stellt für die zentrale Ortslage von Lehnin "Vorzugsraum Siedlung" und "Funktionszentrum der Grundversorgung" dar. Für das Plangebiet selbst trifft der Regionalplanentwurf in seiner Festlegungskarte keine Aussagen.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans grenzt direkt an den Innenbereich an und dient der Siedlungsabrundung am südöstlichen Rand von Schenkenberg. Die Erschließung ist durch die Kastanienallee gegeben.

Es handelt sich bei dem geplanten Bauvorhaben um eine Siedlungsabrundung, die die bereits vorhandene einseitige Wohnbebauung der Kastanienallee sinnvoll fortführt und eine klare Siedlungskante schafft. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin ist der gesamte Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der besonderen Situation (Anschluss an das Siedlungsgebiet von Schenkenberg, Gemeinde Groß Kreutz) soll ein Gebietstausch mit der Gemeinde Groß Kreutz erfolgen.

Momentan sieht sich die Gemeinde Kloster Lehnin mit einer Vielzahl von Anfragen zu möglichen Neubauvorhaben konfrontiert. Der hohe Bedarf an zusätzlichem Wohnraum kann durch bestehende planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen nicht gedeckt werden.

Die städtebauliche Entwicklung im Bereich südlich der Kastanienallee wurde bereits bei den Entwürfen der ehemals selbständigen Gemeinden Schenkenberg und Trechwitz im Amt Emster-Havel vereinbart. Die planerische Entwicklung ist dementsprechend im Flächennutzungsplan enthalten. Der Flächennutzungsplan wurde bei der Aufstellung mit der Regionalplanung abgestimmt. Die Siedlungsabrundung ist städtebaulich sinnvoll und steht auch nicht den Zielen der Raumordnung entgegen.

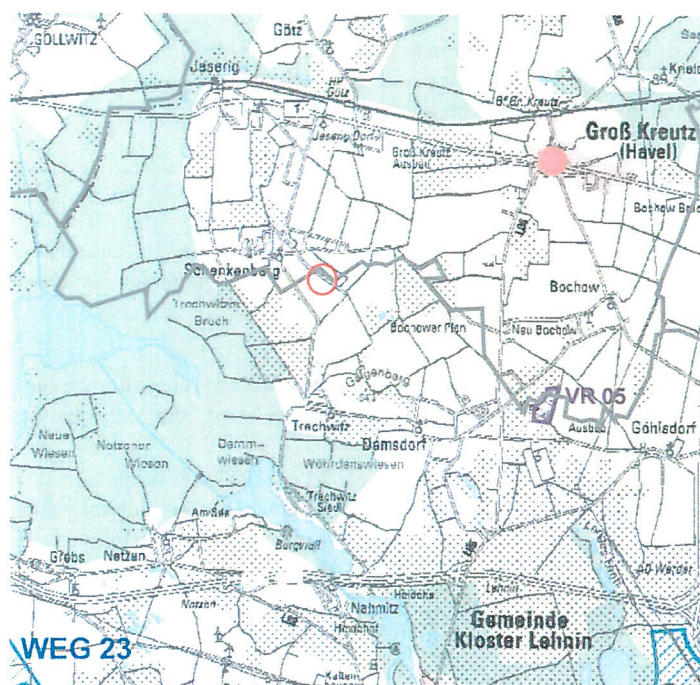


Abb. 4: Regionalplan Havelland-Fläming 2020, Festlegungskarte (Stand: Sitzung, 12/2014)

Die folgenden weiteren Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in Bezug auf des Plangebiet relevant:

Grundsatz 2.1.1 Regionalplan: Nutzung der Vorzugsräume Siedlung (hier: Ortslage Lehnin) für die Siedlungsentwicklung

→ In der Festlegungskarte des Regionalplans 2020 wird innerhalb der Gemeinde Kloster Lehnin die Ortslage Lehnin als Vorzugsraum der Siedlungsentwicklung festgelegt. Die Ortslage Schenkenberg ist nicht als Vorzugsraum dargestellt. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans grenzt direkt an den Innenbereich an und dient der Siedlungsabrundung am südöstlichen Rand von Schenkenberg. Die Erschießung ist durch die Kastanienallee gegeben. Darüber hinaus ist die Gemeinde Kloster Lehnin bestrebt, die bestehenden Entwicklungspotenziale im Vorzugsraum Siedlung für die Bereitstellung von Wohnraum zu nutzen. Weiterhin besteht in der Gemeinde Kloster Lehnin Bedarf an Wohnraum, der durch Potenziale im Innenbereich und in Bebauungsplangebieten nicht gedeckt werden kann. Weiterhin ist die Gemeinde Kloster Lehnin bestrebt, weitere Bautätigkeiten für Wohnungsbau auf den festgelegten Siedlungsschwerpunkt in der Ortslage Lehnin zu konzentrieren.

Grundsatz 3.1.2 Regionalplan: Sicherung und Entwicklung des Gefüges empfindlicher Teilräume der regionalen Landschaftseinheiten; Vermeidung raumbedeutsamer Maßnahmen, die zu einer Entstellung dieser empfindlichen Teilräume führen können.

→ Flächen südlich der Ortslage Schenkenberg werden als empfindlicher Teilraum der regionalen Landschaftseinheiten in der Festlegungskarte ausgewiesen. Das Vorhaben selbst grenzt lediglich an den

ausgewiesenen empfindlichen Teilraum. Die Auswirkungen auf die Merkmale der regionalen Kulturlandschaft durch den geringen Flächenumfang sowie das bauliche geprägte Umfeld sind zu vernachlässigen. Durch das Vorhaben ist mit einer Entstellung des Teilraums der regionalen Landschaftseinheiten nicht zu rechnen.

Flächennutzungsplan Gemeinde Kloster Lehnin (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin in der Fassung Februar 2007 ist am 27.04.2007 in Kraft getreten. Das Plangebiet wird als zukünftige Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus werden keine Flächen- ausweisungen getroffen bzw. Restriktionen für das Plangebiet dargestellt.

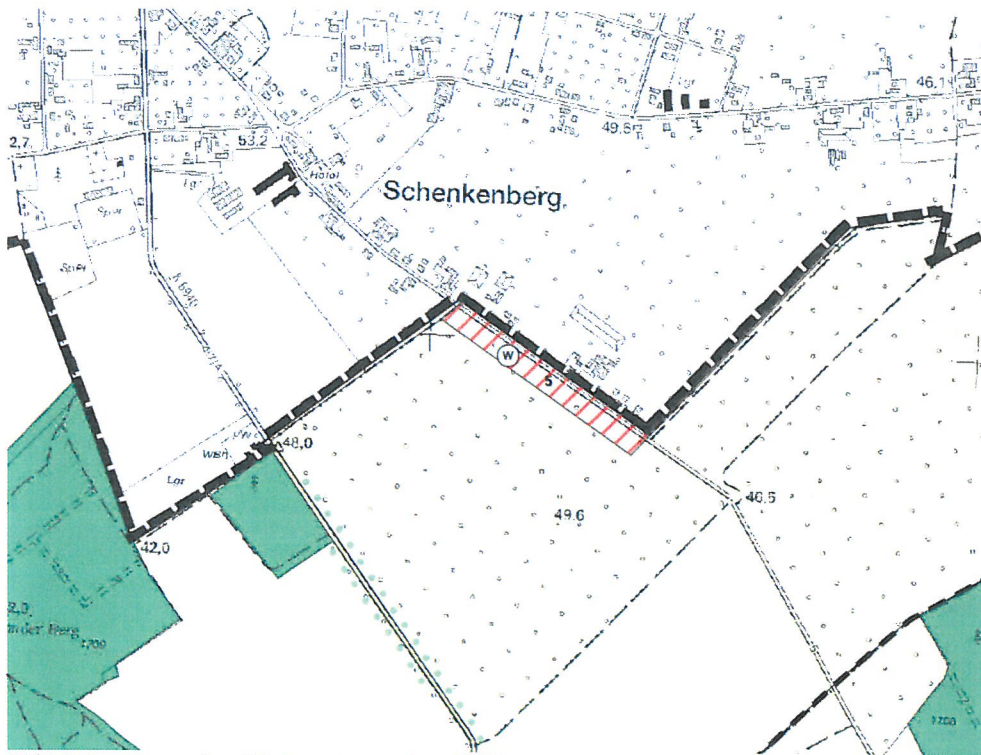


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2007)

3.2 Denkmalschutz

Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen (Geoportal BLDAM, aufgerufen am 8. Mai 2017).

3.3 Wald

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Waldfläche gemäß § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG).

3.4 Kampfmittelbelastung und Altlasten

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung für die Fläche sind nicht bekannt. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstücke sind unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Im Bereich des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

3.5 Immissionen/ Emissionen

Betriebe und Anlagen, die das Plangebiet beeinflussen könnten, sind nicht bekannt.

4. Planinhalt und Festsetzungen

Planungsabsichten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von bis zu 14 Wohngebäuden auf bis zu 14 neu zu bildenden Grundstücken von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen werden. Die Gemeinde Kloster Lehnin will ein allgemeines Wohngebiet im räumlichen Anschluss an die Gemeinde Groß Kreutz planen, da dies eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Bestandsbebauung bedeutet.

Beabsichtigt ist die Festsetzung für den gesamten Geltungsbereich gemäß der beabsichtigten Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0.25 bei maximal 2 Vollgeschossen und der Definition von maximalen Trauf- und Firsthöhen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen definiert; die zulässige Bauweise wird ebenso festgesetzt.

Die Erschließung der Wohngrundstücke erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der Kastanienallee.

Zur Minimierung von Eingriffen in den Boden und zur Durchgrünung des Plangebietes werden grünordnerische Festsetzungen M 1 und M 2 getroffen. Weiterhin werden Erhaltungsfestsetzungen für den vorhandenen Gehölzbestand getroffen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter (vgl. Umweltbericht Kap. 5) soll durch Festsetzung der grünordnerischen Maßnahmen M 3 und M 4 innerhalb des Plangebietes erreicht werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe.

Begründung der Festsetzung:

Für die geplanten Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen als gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in dem allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen dient vorrangig der Wahrung des Ortsbildes und dem Schutz der Anwohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt auf Grund des hohen Flächenanspruchs und der dadurch entstehenden Unvereinbarkeit mit der geplanten kleinteiligen Parzellenstruktur. Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets neben der Bestandsbebauung nördlich der Kastanienallee, die fast ausschließlich aus Wohnhäusern besteht, ist städtebaulich mit Blick auf die übliche (planübergreifende) Gliederung von Baugebieten gerechtfertigt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Definition des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl (GRZ)

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Für die geplanten Baugrundstücke wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Die GRZ liegt damit unter der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 der BauNVO (0,4). Die Festsetzung entspricht einerseits der Ortsrandlage des Plangebiets und der Absicht, ein aufgelockertes Plangebiet zu schaffen, ermöglicht andererseits aber auch eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke. Es gilt darüber hinaus die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten baulichen Anlagen von bis 50 % nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Ausweisung von Baufenstern mittels Baugrenzen. Die vordere Baugrenze verläuft in einem Abstand von 10,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Kastanienallee. Im vorderen Grundstücksteil soll der vorhandene Gehölzstreifen gesichert werden. Die Tiefe des Baufensters beträgt auf ganzer Länge 17 m. Der Abstand zu den benachbarten Grundstücken des Geltungsbereichs beträgt 3,0 m.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann in geringem Maß gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

4.4 Zahl der Vollgeschosse

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Neben der Festlegung der Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksflächen werden Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen im Plangebiet getroffen. Es erfolgen Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie die Beschränkung von Trauf- und Firsthöhen.

Nach der Brandenburgischen Bauordnung gilt die folgende Definition für Vollgeschosse (§ 2 Abs. 4 BbgBO): „Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

Im allgemeinen Wohngebiet darf die Anzahl der Vollgeschosse maximal 2 betragen. Die Festsetzung orientiert sich an der Umgebungsbebauung, die über maximal 2 Vollgeschosse verfügt.

4.5 Höhe baulicher Anlagen

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen erfolgt über die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhe. Als Maßstab für die Festsetzung wurden die Trauf- und Firsthöhe der Bestandsbebauung in der näheren Umgebung der Entwicklungsfläche zu Grunde gelegt.

Entsprechend der beabsichtigten Bebauung mit maximal zweigeschossigen Gebäuden wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 6 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 10 m festgesetzt.

Die Höhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt mit 51,39 Metern über NHN (DHHN2016).

4.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Kastanienallee als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Kastanienallee. Eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche erfolgt im Bebauungsplan nicht.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

Es werden grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die in den Festsetzungen genannten Pflanzlisten sind im Umweltbericht und in der Planzeichnung genannt. Die Maßnahmen werden in Kap. 5.4.3 erläutert.

M 1 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasser-durchlässig herzustellen.

M 2 - Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

1. Mindestbepflanzung der Grundstücke: Je angefangene 400 qm Baugrundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindest-StU 12/14 cm) oder je 2 Obstbäume der Pflanzliste 2 (Hochstamm, Mindest-StU 10/12 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl zu pflanzender Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

2. Als Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand im Bereich der Plangebietes sind Neuanpflanzungen entsprechend des jeweiligen Stammumfanges der zu fällenden Bäumen wie folgt anzusetzen:

Verlust von Bäumen von 60 bis 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je einem Baum gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

Verlust von Bäumen von 100 bis 140 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je zwei Bäumen gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

Je weitere 40 cm Stammumfang gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß ist ein weiterer Baum gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14 zu pflanzen.

M 3 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche ist als Streuobstwiese anzulegen und zu erhalten. Die Grünflächen sind mit einer Kräuter- / Wiesenmischung einzusäen und dauerhaft als Grünland zu erhalten.

M 4 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M 4 ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Je Baugrundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von bis zu 3,0 m zulässig. Als Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand im Bereich der Plangebietes sind Neuanpflanzungen entsprechend des jeweiligen Stammumfanges der zu fällenden Bäumen wie folgt anzusetzen:

Verlust von Bäumen von 60 bis 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je einem Baum gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

Verlust von Bäumen von 100 bis 140 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je zwei Bäumen gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

Je weitere 40 cm Stammumfang gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß ist ein weiterer Baum gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14 zu pflanzen.

Pflanzlisten in Kap. 5.4.3.

4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen in Form von Lärmemissionen sind nicht notwendig.

4.9 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Im Bereich der Kastanienallee im Ortsteil Schenkenberg / Gemarkung Trechwitz der Gemeinde Kloster Lehnin ist beabsichtigt, ein Wohngebiet zu entwickeln. Das Plangebiet liegt im äußersten Norden des Ortsteils Trechwitz, südlich der Ortslage Schenkenberg (der Gemeinde Groß Kreutz) und umfasst 2,4 ha. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche.

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet das Plangebiet, zeigt die Erheblichkeit geplanter Eingriffe und sinnvolle grünordnerische Maßnahmen auf. Die Zustandsbeschreibung des Plangebiets basiert auf Bestandserhebungen im Herbst 2016. Die Veränderungen der Schutzgüter unterliegen den Bestimmungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

5.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,25. Auf Festsetzung einer GFZ wird verzichtet. Die Höhe der Gebäude wird durch die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhe sowie der Geschossigkeit definiert.

5.1.2 Für die Umweltprüfung relevanten übergeordnete Planungen

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) wurde 1996 für das Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark aufgestellt und im Juli 2006 fortgeschrieben. Er stellt die Grundzüge der Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landkreis Potsdam-Mittelmark dar. Dabei sind für das Plangebiet keine flächenscharfen und grundstücksgenauen Entwicklungsziele aus dem Planwerk im Maßstab 1:50.000 ablesbar.

Der Bereich entlang der Kastanienallee wird mit dem Ziel "Erhalt von Alleen und Baumreihen" sowie "Erhalt und Aufwertung von Obstanbaugebieten" geführt. Das Plangebiet tangiert die Obstanbaugebiete nicht.

Sonstige Inhalte des Landschaftsrahmenplanes oder des Landschaftsplanes zu den einzelnen Schutzgütern werden, sofern planungsrelevant, an den entsprechenden Kapiteln genannt. Das Plangebiet befindet sich in keinem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

Für alle Ortslagen Kloster Lehnins prägend sind die privaten Grünflächen. Dabei handelt es sich vor allem um Gärten auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen, die den Ortsrand gestalten. Infolge der stark verzweigten Straßendorfstruktur sind Landschaft und Siedlung oft eng miteinander verzahnt. In mehreren Ortslagen sind Wälder, Acker- und Grünlandflächen vorzufinden.

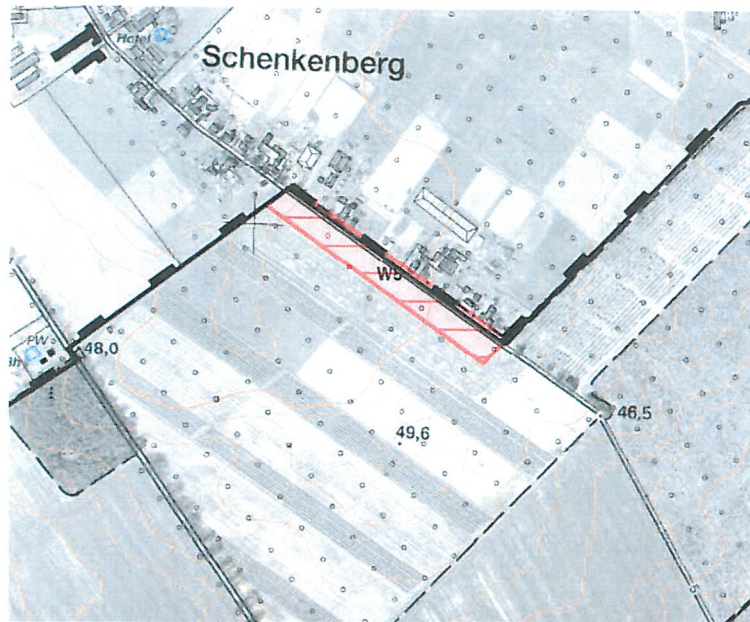


Abb. 6: Integrationskarte Landschaftsplan, das Plangebiet befindet sich im Bereich der rot markierten Fläche (jedoch nicht auf der gesamten Breite).

5.1.3 Für die Umweltprüfung relevanten Fachgesetze

Die wichtigsten Fachgesetze / Verordnungen / Satzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Anhang aufgeführt. Dazu zählt vor allem das Bundesnaturschutzgesetz und das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz. Weiterhin sind die folgenden gesetzlichen Regelungen zu beachten:

Im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) als Rahmengesetz des Bodenschutzes sind die Ziele in § 1 voran gestellt. Danach ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Gem. § 1a Satz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vorgaben des übergeordneten Rahmengesetzes Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden in Brandenburg durch das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) ausgefüllt. Das Gesetz trifft beispielsweise Vorgaben zur Versickerung des in Baugebieten und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers. Zielsetzungen zum Schutz der Gewässer und des Wasserhaushalts finden sich weiterhin in verschiedenen gesetzlichen Regelungen des BauGB, der Naturschutzgesetze und der Wasserhaushaltsgesetze des Bundes und des Landes.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft

5.2.1 Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Schutzgebiete

Es gibt keine Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder sonstige Schutzgebiete. Das Plangebiet liegt weder in einem Schutzgebiet (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Fauna-Flora-Habitat-Gebiet oder Vogelschutzgebiet (SPA)) noch liegen Schutzgebiete im Plangebiet. Es sind weder Naturdenkmale noch Biotop nach § 30 BNatSchG betroffen.

5.2.2 Naturräumliche Lage

Die Gemeinde Kloster Lehnin gehört naturräumlich zur Raumeinheit der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“, die durch Sander- sowie Talsandflächen mit eingesenkten Niederungen bestimmt werden. Kloster Lehnin gehört hierbei zur Untereinheit Lehniner Land sowie geologisch und geomorphologisch zum glaziären Aufschüttungsgebiet des nördlichen Mitteleuropas. Der gegenüber angrenzenden Niederungslandschaften höhere Landschaftsraum ist durch stärkeres Relief und Waldflächen geprägt und durch Seen- und Gewässerketten gegliedert. Höhenmäßig befindet sich das Plangebiet bei etwa 51 m ü NHN.

5.2.3 Schutzgut Boden

Die Böden sind im Plangebiet Braunerden und Fahlerden. Diese sind Ergebnisse der Eiszeit mit den fluviatilen Erosions- und Sedimentationsprozessen im Holozän. Die Bodeneigenschaften ermöglichen ein allgemeines Biotopotential. Seltene oder gefährdete Bodenbildungen liegen im Plangebiet nicht vor.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Im Landschaftsrahmenplan wird die Empfindlichkeit des oberen Grundwasserleiters gegenüber stofflichen Verunreinigungen als mittel eingestuft. Der Grundwasserflurabstand liegt laut diesem Planwerk bei über 10 m.

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Havel, weder stehende noch fließende Oberflächengewässer liegen in ihm. Der Geltungsbereich liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

5.2.5 Schutzgut Klima, Luft

Die Gemeinden Kloster Lehnin und Groß Kreutz liegen im Übergangsbereich des kontinentalen, sommertrockenen zum ozeanischen Klima. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8 bis 9°C, der mittlere Jahresniederschlag liegt bei ca. 550 mm. Die häufigsten Windrichtungen sind Südwest bis Nordwest.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der durch offene Bebauung, Ackerflächen und Baumbestand gekennzeichnet ist. Mittlere Versiegelung, mittlere lufthygienische Belastungen und eine hohe Kaltluftproduktion bedingen eine typische klimatische Lage der Siedlungsrandbereiche (Wirkungsraum). Umliegende Ackerflächen fungieren als Kaltluftproduzenten. Waldflächen als Frischluftproduzenten sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

5.2.6 Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

Bei der Erfassung und Bewertung zum Schutzgut Mensch wichtig sind die Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die Grunddaseinsfunktionen des Menschen (wohnen, arbeiten, sich versorgen, sich bilden, in Gemeinschaft leben, sich erholen) werden hierbei genauer betrachtet.

Wohn- und Wohnumfeldqualität sind immer vom Grad der Intaktheit der Umwelt, der Lärmfreiheit, der Ausstattung des Naturraumes, den Erholungsmöglichkeiten und den kulturellen Angeboten abhängig. Bewertet wird hier die Lage am Ortstrand von Schenkenberg, Groß Kreutz.

Charakteristisch für das Landschaftsbild bzw. das Ortsbild des Ortsteils Schenkenberg ist die Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie ein hoher Anteil an rückseitigen Gartenflächen; die Bevölkerungsdichte ist mit 274 EW/qkm recht hoch. Dennoch verfügt Schenkenberg über keinen historischen Ortskern. Die Entfernung nach Trechwitz beträgt etwa 3 km.

Das betrachtete Plangebiet befindet sich am äußersten südöstlichen Ortsrand im Bereich der Ackerfluren. Landschaftsbezogene Erholungsnutzungen sind in Form von Spaziergängen möglich. Das Plangebiet selbst ist Privatgelände; eine hohe Wertigkeit für das Landschaftsbild besitzt der prägende alte Baumbestand in der Kastanienallee.

5.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter besitzen als Zeugen menschlicher und naturhistorischer Entwicklung eine hohe gesellschaftliche Bedeutung, die durch ihre historische Aussage und ihren Bildungswert im Rahmen der Traditionspflege gegeben ist. Sie sind wichtige Elemente unserer Kulturlandschaft mit einer hohen emotionalen Wirkung. Bei deren Erfassung steht abweichend zu den räumlich-strukturellen Aspekten des Schutzgutes Landschaft der historische Aussagewert im Vordergrund. Zu diesem Zweck sind alle die Nutzungsformen zu berücksichtigen, die im Einklang mit den landschaftlichen Gegebenheiten stehen und darüber hinaus Abhängigkeiten und Beziehungen zur Landschaft erkennen lassen.

Laut Geoportal des BLDAM liegen im Plangebiet keine Bodendenkmale (abgerufen am 10. Mai 2017).

5.2.8 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Biotoptypenkartierung nach Brandenburgischem Kartierungsschlüssel:

Code	Biotoptyp	Schutzstatus	Bedeutung im Plangebiet
09130	Acker, intensiv genutzt		gering
071421	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten		sehr hoch

Tab. 2: Biotope

Das Plangebiet ist vor allem durch die namensgebende Kastanienallee geprägt, auch wenn es sich im eigentlichen Plangebiet um eine einseitige, dem Plangebiet zugewandte Baumreihe aus Rosskastanien, Eichen, Birken, Kiefern und Holunder handelt. Die Rosskastanien haben Stammumfänge von 2 bis 3 Metern. Sie liegen im Bereich der Straßenverkehrsfläche. Laut Auskunft der UNB hat die Kastanienallee keinen Status als „Allee“ und wurde deshalb als Baumreihe kartiert.

Die zu überbauende Fläche hat aufgrund geringer Artenausstattung nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Im Bereich des vorhandenen Grünstreifens sind sowohl gepflegte, kursrasige Grünlandabschnitte, als auch Hochstaudenfluren wie Brennesselfluren vorhanden. Teilweise wurden junge Bäume und Sträucher gepflanzt; diese sind mit einem kleinen Wildschutzzaun versehen. Insgesamt ist der Grünstreifen als recht naturnah anzusehen und ist somit ein prägendes Landschaftselement des Plangebietes. Der eigentliche Baubereich ist ein intensiv genutzter Acker.

Im Zuge des Planverfahrens ist der Erhalt des Grünstreifens Planungsziel, jedoch sind für die Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken Biotopverluste in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu bewältigen.

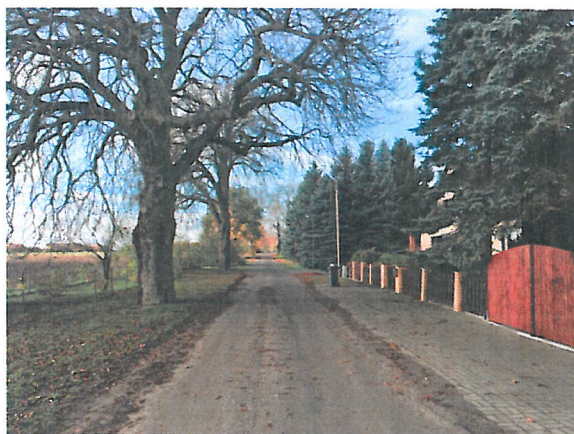


Abb. 7: Straße mit Wohnbebauung nördlich



Abb. 8: Grünstreifen mit Brennesselflur, Acker im Hintergrund



Abb. 9: Grünstreifen gemäht mit Neuanpflanzungen
(Fotos: Rudolf)



Abb. 10: Grünstreifen mit Feldgehölzen

Bewertung der Flächen in Bezug auf die Bedeutung im Plangebiet

Die Bewertung der erfassten Biotope erfolgt mit Hilfe folgender Kriterien:

Seltenheit ("Rote Listen"), Empfindlichkeit gegenüber den beabsichtigten Nutzungen, bestehende Vorbelastungen aufgrund der aktuellen Nutzung, Funktionen der Schutzgüter, Regenerationsfähigkeit und/oder Ersetzbarkeit und strukturelle Ausstattung.

Die Kriterien werden problem- und situationsbezogen angewandt. Die Bandbreite der Bewertung reicht von "sehr gering" über "gering", "mittel", "hoch" bis "sehr hoch". Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Die Plangebietsfläche ist eine Ackerfläche, die aktuell aufgrund der Nutzung und des anthropogenen Einflusses nur als gering wertvoll eingestuft wird, der Biotoptyp ist in geringen Zeiträumen ersetzbar. Die Bäume mit dem Grünstreifen sind jedoch aufgrund ihrer positiven Wirkung auf das Landschaftsbild, das Klima und als Lebensraum grundsätzlich als sehr hochwertig anzusehen.

Baumbestand

Im Plangebiet sind insgesamt 20 Bäume und ein Holunder im Bereich der Straßenverkehrsfläche und in dem angrenzenden Gehölzstreifen vorhanden. Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes unterliegen die Bäume und Sträucher den Bestimmungen der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark (GehölzSchVO PM) vom 29.09.2011. Mit Genehmigung des Bebauungsplanes sind für die Bäume im Plangebiet die grünordnerischen Festsetzungen bindend.

Baum	Gattung	Stammumfang cm	Lage
1	Rosskastanie	380	Straßenverkehrsfläche
2	Rosskastanie	310	Straßenverkehrsfläche
3	Rosskastanie	90	Plangebiet, Gehölzstreifen
4	Eiche	60	Plangebiet, Gehölzstreifen
5	Eiche	60	Plangebiet, Gehölzstreifen
6	Rosskastanie	90	Plangebiet, Gehölzstreifen
7	Rosskastanie	280	Straßenverkehrsfläche
8	Eiche	60	Plangebiet, Gehölzstreifen
9	Rosskastanie	250	Straßenverkehrsfläche
10	Eiche	60	Plangebiet, Gehölzstreifen
11	Rosskastanie	280	gegenüberliegende Seite
12	Rosskastanie	230	Straßenverkehrsfläche
13	Rosskastanie	50	Straßenverkehrsfläche
14	Rosskastanie	250	Straßenverkehrsfläche
15	Rosskastanie	280	Straßenverkehrsfläche
16	Rosskastanie	220	Straßenverkehrsfläche
17	Rosskastanie	230	Straßenverkehrsfläche

Baum	Gattung	Stammumfang cm	Lage
18	Birke	130	Straßenverkehrsfläche
19	Kiefer	90	Plangebiet, Gehölzstreifen
20	Holunder (Strauch)	130 (Gesamtumfang)	Plangebiet, Gehölzstreifen
21	Roskastanie	130	Plangebiet, Gehölzstreifen

Tab. 3: Bäume (Angaben des Vermessungsbüro)

Besonderer Artenschutz

Zur Behandlung des Besonderen Artenschutzes werden in Brandenburg wildlebend vorkommende Tier- und Pflanzenarten, die im Sinne von § 7 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) national besonders bzw. streng geschützt sind und für die damit die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes insbesondere die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zur Anwendung kommen, berücksichtigt.

Zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zählen:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben behandelter Tötung im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Als besonders geschützte Arten gelten die Arten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Arten des Anhangs B der EU-Artenschutzverordnung (EUArtSchV), Europäische Vogelarten und - als streng geschützte Arten - Arten der Anlage 1 der BArtSchV mit Kreuz in Spalte 3, Arten des Anhangs A der EUArtSchV, Arten der Anlage IV der RL 92/43/EG (FFH-Richtlinie).

Artenschutzrechtliche Regelungen leiten sich ab aus dem Ziel der FFH-Richtlinie, die natürlichen Lebensräume und die Populationen wildlebender Tier- und Pflanzenarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu erhalten oder diesen wiederherzustellen (Art. 1 FFHRL).

Weiterhin liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die für den Artenschutz zuständige Fachbehörde ist angehalten, zu den Belangen des Artenschutzes Stellung zu nehmen. Das Plangebiet wird als Biotoptyp "Intensivacker" und "Baumreihe" eingestuft. Der vorhandene Baumbestand, der einen potentiellen Lebensraum für Vögel und Fledermäusen darstellen kann, bleibt erhalten; Konflikte mit dem Artenschutz werden dadurch nicht erwartet; jedoch sind die genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zu beachten. Eine Kurzeinschätzung zum Artenschutz von Dipl.-Biol./Dipl.-Ing. (FH) Beate Schonert im Auftrag der ursprünglich beauftragten Planerin Regina Mackrodt ist im Anhang beigefügt.

5.3 Prognose, Konflikte

Die Realisierung des Bauvorhabens ist ein Eingriff in Natur und Landschaft, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig beeinträchtigt wird. Bei einer Realisierung der Planungen werden nach folgenden Wirkfaktoren unterschieden:

- Baubedingte Wirkfaktoren
- Anlagebedingte Wirkfaktoren
- Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben

Ohne das Vorhaben ist für die Teile des Plangebietes im Außenbereich eine über den aktuellen Bestand hinausgehende Nutzung nicht möglich.

Prognose der weiteren Entwicklung mit dem Vorhaben

Mit der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass Flächen versiegelt werden können und damit als Funktionsraum von Boden- und Lebensraumfunktionen nicht mehr zur Verfügung stehen. Diese Eingriffe werden in der Eingriffsregelung mit Flächengrößen dargelegt. Die versiegelungsbedingte Veränderung ist als Eingriff i. S. der Eingriffsregelung zu werten. Der Eingriff resultiert aus anlagenbezogenen Auswirkungen auf prinzipiell ersetzbare Naturhaushaltsfunktionen allgemeiner Ausprägung. Zusätzliche Auswirkungen auf Landschaftsbild- und Erholungsfunktionen ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden Vorprägung kaum. Über die schon zulässigen Veränderungsmöglichkeiten hinaus sind zusätzliche Negativwirkungen auf sonstige Schutzgüter der Eingriffsregelung kaum zu erwarten. Wirkungen auf die menschliche Gesundheit und konkurrierende Nutzungen sowie Sachgüter und Objekte des kulturellen Erbes werden ebenfalls nicht erwartet.

5.3.1 Schutzgut Boden

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden prognostiziert (+ ja / o bedingt / - nein):

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Potentielle Beeinträchtigungen durch Maschineneinsatz	o	-	-
Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	-	+	-
Pot. Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch erhöhten Schadstoffeintrag	o	-	o

Tab. 4: Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Diese Wirkungen stehen im Konflikt zu den gesetzlichen Zielen, nach denen Boden zu erhalten ist. Die Böden im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung; Böden besonderer Standorteigenschaften sind nicht vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen werden nicht erwartet. Die Planungsrealisierung ist jedoch überwiegend mit anlagebedingten Auswirkungen, der Überbauung sowie Versiegelung unversiegelter Böden verbunden. Natürliche Bodenfunktionen werden hierdurch weiter reduziert. Betriebsbedingte Auswirkungen werden nicht erwartet.

Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen gemindert.

Ableitung von Empfehlungen zur Minimierung und Vermeidung:

- Begrenzung von Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß,
- Die Befestigung von Flächen (Zufahrten, Stellflächen) sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Kompensationserfordernisse: Basis des Kompensationsflächenerfordernisses ist die überbaubare und versiegelbare Bodenfläche. Geeignete Kompensationsmaßnahmen sind im Kapitel "Eingriffsregelung" erläutert.

5.3.2 Schutzgut Wasser

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden prognostiziert (+ ja / o bedingt / - nein):

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Potentielle Beeinträchtigungen durch Maschineneinsatz	o	-	-
Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	-	+	-
Verringerung des Oberflächenwasserabflusses durch Bodenversiegelungen	-	o	-
Pot. Beeinträchtigung von Grundwasser durch erhöhten Schadstoffeintrag	o	-	-

Tab. 5: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Flächen sind in ihrer Wertigkeit bezüglich Oberflächenwasserabfluss und Grundwasserempfindlichkeit von

allgemeiner Bedeutung, zur Grundwasserneubildung von hoher Bedeutung. Durch Bestimmungen zur Versickerung (sämtliches Niederschlagswasser bleibt vor Ort) ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich nicht. Die Planungsrealisierung ist überwiegend mit anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden, indem weitgehend unversiegelter Boden mit Grundfunktionen der Grundwasserneubildung versiegelt bzw. bebaut werden kann. Funktionsverluste durch die Verringerung der Grundwasserneubildung werden nicht erwartet. Betriebsbedingte Auswirkungen werden nicht erwartet.

Eingriffsbewertung: mittlere Eingriffsintensität, vor allem durch verringerte Neubildung und die mögliche Gefährdung von Grundwasser. Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen gemindert.

Ableitung von Empfehlungen zur Minimierung und Vermeidung

- Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers (ggf. bei unzureichender Versickerungsfähigkeit des Bodens über genehmigungspflichtige bauliche Anlagen)
- Die Befestigung von Flächen (Zufahrten, Stellflächen) sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Kompensationserfordernisse: Die zum Teil bereits durch Vornutzungen vorliegenden Belastungen des Schutzgutes Wasser werden durch die Vermeidungsmaßnahmen sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden mitkompensiert.

5.3.3 Schutzgut Klima

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden prognostiziert (+ ja / o bedingt / - nein):

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Veränderungen des Kleinklimas durch Bodenversiegelungen	-	o	-
Beeinträchtigung der Luftqualität durch erhöhten Schadstoffeintrag	-	-	-

Tab. 6: Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Die Realisierung des Vorhabens bedingt kleinere Veränderungen von Flächen, die neu versiegelt werden, und zwar durch Verringerung der Luftfeuchte und Förderung der Erwärmung. Weitere Belastungen durch zusätzliche Verkehre entstehen nicht.

Eingriffsbewertung: Die Einwirkungen auf Klima, Luftgüte und Ruhe sind überwiegend von geringerer Intensität (Klima, Ruhe, Luftgüte). Sie rufen unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Belastung keine erhebliche Veränderung des Klimas und der Lärmbelastung hervor. Die Auswirkungen belasteten zudem weniger den Naturhaushalt als vielmehr anthropogene Nutzungen.

Vermeidungsempfehlungen:

- Begrenzung der Versiegelung.

Kompensationserfordernisse: Die zum Teil bereits durch Vornutzungen vorliegenden Belastungen von Klima, Luftgüte und Ruhe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen mit kompensiert.

5.3.4 Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und Erholung werden prognostiziert (+ ja / o bedingt / - nein):

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Änderung der Eigenart	-	o	-
Änderung der Erholungseignung	-	-	-
Optische, akustische und olfaktorische Störreize	-	-	o

Tab. 7: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Planungsauswirkungen / Eingriffsbeschreibung: Der Siedlungsbereich wird erweitert und bewirkt vorwiegend Änderungen im Schutzgut Landschaftsbild.

Eingriffsbewertung: Es sind in der Regel nur geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (Veränderung des Landschaftsbildcharakters) als baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten.

Vermeidungsempfehlungen:

- Durchgrünung des Plangebietes mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen.

Kompensationserfordernisse: Aufgrund der bestehenden Vornutzungen ist der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als gering anzusehen und wird durch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen mit kompensiert.

5.3.5 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Auswirkungen sind nicht zu erwarten (siehe hierzu die Hinweise im Kapitel 5.2.7).

5.3.6 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope werden prognostiziert (+ ja / o bedingt / - nein):

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Verlust von Ackerflächen	-	+	-
Kleinflächiger Verlust von Grünflächen	o	+	-

Tab. 8: Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope

Der überwiegende Anteil des Gebietes erfüllt Lebensraumfunktionen geringer Bedeutung; der vorhandene Gehölzstreifen ist von sehr hoher Bedeutung. Die Biotoptypen sind im Planungsraum anthropogen geprägt.

Eingriffsbeschreibung: Die Beeinträchtigungen sind anlagebedingt und resultieren aus der möglichen Versiegelung und Befestigung von Flächen und damit der Beseitigung von Ackerflächen. Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes gemindert.

Vermeidungsempfehlungen:

- Erhalt des Baumbestandes, Schutz des Gehölzstreifens und Beachtung aller genannten Vermeidungsmaßnahmen
- Durchgrünung des Plangebietes mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen.
- Neuanlage einer Streuobstwiese als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften.
- Begrenzung der Versiegelung.

Basis des Kompensationsflächenerfordernisses ist die überbau- und versiegelbare Bodenfläche, die nicht mehr als Vegetationsfläche zur Verfügung steht. Geeignete Kompensationsmaßnahmen sind im Kapitel "Eingriffsregelung" erläutert.

5.3.7 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Alle Schutzgüter stehen in engem Zusammenhang zueinander. Wichtige prägende und empfindliche Landschaftselemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für dieses Vorhaben ist eine Abwägung der einzelnen Belange der Schutzgüter untereinander nicht notwendig.

Mögliche eingriffsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter			Minderung und Vermeidung von Funktionsbeeinträchtigungen / Kompensationsbedarf
Schutzgut	Veränderungsart/ mögliche Auswirkung / Eingriff	Flächenbezug	
Arten und Lebensgemeinschaften	Dauerhafte Beseitigung von Ackerflächen als Lebensraum geringer Bedeutung Beeinträchtigung von Grünflächen für Zufahrten	12.056 qm 150 qm	Erhalt Erhalt des Baumbestandes Vermeidung Auswirkungen sind minimierbar durch Minderung der Flächenbeanspruchung Kompensation Umwandlung von Intensivacker zu Extensivgrünland
Boden / Grundwasser	Versiegelung Befestigung und Verdichtung teilweise vorbelasteter Boden. Unterbindung von Bodenfunktionen Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und weitere Verdichtung vorbelasteter Böden	4.521 qm	Vermeidung wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers Kompensation Umwandlung von Intensivacker zu Extensivgrünland
Landschaftsbild	Geringe Veränderung	nicht quantifizierbar	Eingrünung durch standortgerechte Laubgehölze
Klima	ggf. Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse: stärkere Erwärmung und Verringerung der Luftfeuchte	nicht quantifizierbar	Eingrünung durch standortgerechte Laubgehölze
Kultur und Sachgüter	Keine Auswirkungen	nicht quantifizierbar	-
Mensch	Kaum Auswirkungen	nicht quantifizierbar	Einhaltung relevanter Immissionsrichtwerte

Tab. 9: Eingriffszusammenfassung

5.4 Eingriffsregelung

Rechtlich liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, wenn geplante Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt verbal-argumentativ und bezogen auf den Einzelfall, da es keine exakten, allgemein gültigen Maßstäbe zur Bestimmung gibt. Grundsätzlich sind die regionalen und kommunalen Leitbilder des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die tatsächliche Ausprägung der Schutzgüter bei der Beurteilung der qualitativen und quantitativen Dimensionen einer Beeinträchtigung heranzuziehen.

Die Beeinträchtigungen sind so konkret wie möglich zu prognostizieren, entsprechende Kompensationsflächen und -maßnahmen sind zu benennen und zu sichern. Grundsätzlich bieten sich folgende Möglichkeiten zur Kompensation von Eingriffen an:

- Kompensation auf dem Eingriffsgrundstück.
- Kompensation außerhalb des Plangebietes durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB.
- Kompensation durch sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (Flächenpool).
- Kompensation durch die Beteiligung an einem Flächenpool, z.B. über die Flächenagentur Brandenburg GmbH.

Die langfristige rechtliche Sicherung von Kompensationsmaßnahmen ist mit besonderer Sorgfalt zu beachten. Für Festsetzungen auf den Baugrundstücken wird dies durch die Baugenehmigung gewährleistet, wenn die Ausgleichsmaßnahmen als Nebenbestimmung aufgenommen werden. Dann bleibt die Verpflichtung zur Kompensation so lange wirksam wie die Baugenehmigung selbst und der Eigentümer steht in der Pflicht, die ihm auferlegten Maßnahmen auch langfristig zu erhalten.

Grundlage der Eingriffsregelung sind die "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)" des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg von April 2009.

5.4.1 Eingriffe im Bereich des Plangebietes

Flächige Eingriffe durch Versiegelung von Boden (Schutzgut Boden)

Die Eingriffe durch Versiegelung werden entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 ermittelt. Da diese um 50% für Nebenanlagen überschritten werden dürfen, liegt die maximale Versiegelung bei 37,5% bezogen auf das Allgemeine Wohngebiet.

Eingriff	Flächengrößen
Größe des Plangebietes	24.102 qm
Allgemeines Wohngebiet	12.056 qm
Zulässige Neuversiegelung = 37,5%	4.521 qm
Verbleibender Kompensationsbedarf für Flächenversiegelung (1:2)	9.042 qm
zzgl. Biotopverlust max. 150 qm (1:2) Zufahrten durch Gehölzstreifen innerhalb Bereich der Maßnahmenfläche M 4	300 qm
Verbleibender Kompensationsbedarf	9.342 qm
Ausgleich	SPE-Fläche
Anlage von Dauergrünland / einer Streuobstwiese Ausgangsbiotop: Intensivacker Zielbiotop: Extensivgrünland mit Obsthochstämmen	9.310 qm
Differenz Eingriff ./.. Ausgleich	-32 qm

Tab. 10: Flächengrößen

Versiegelungen sind zu kompensieren, d.h. für die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden durch die planerische Vorbereitung der Bebauung der Grundstücke werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Maßgeblich für den Faktor anzurechnender Ausgleichsmaßnahmen ist der Wert der aktuell vorhandenen Flächennutzung für den Arten- und Biotopschutz sowie der Wert der Kompensationsmaßnahme. Geeignete Flächenverhältnisse zwischen Eingriffs- und Kompensationsfläche benennt die HVE des Landes Brandenburg. Durch die Anlage einer Streuobstwiese kann die Versiegelung im Verhältnis 1:2 kompensiert werden.

Dies beinhaltet jedoch nicht die Bepflanzung der Wiesenfläche mit Obstbäumen; die Arten und Anzahl der Obstbäume ist den Eigentümern überlassen. Die Anlage und die Unterhaltung der Dauergrünlandfläche ist in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Als Ergebnis der Eingriffe durch Versiegelung können die zu erwartenden Beeinträchtigungen bei einer ortsüblichen Bebauung durch die festgesetzten grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplangebiet fast vollständig ausgeglichen werden. Die Differenz von 32 qm zugunsten der Eingriffsseite ist unter dem Aspekt der berechneten Maximalfestsetzungen von GRZ und maximalen Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen zu vernachlässigen.

Eingriffe in Biotope (Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften)

Eingriffe im Bereich der Ackerfläche werden aufgrund der sehr geringen Wertigkeit des Biotoptyps für Arten und Lebensgemeinschaften über das Schutzgut Boden (Versiegelung) mitkompensiert. Die einzelnen Zufahrten über den Grünstreifen (M 4) müssen gesondert ausgeglichen werden, da hier höherwertige Biotope betroffen sind. Eine Schätzung ergab, dass bei der Realisierung der einzelnen Baugrundstücke, einer Zufahrtsbreite von drei Metern - unter Beachtung der Festsetzung M 1 - und einer durchschnittlichen Länge von fünf Metern etwa 150 qm Biotopverlust zu kompensieren sind. Der Biotopverlust wird in der o.g. Eingriffsbilanz im Verhältnis 1:2 berücksichtigt.

Eingriffe in den Baumbestand (Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild)

Es sind keine Baumfällungen vorgesehen, die Bewertung von Eingriffen in den Baumbestand ist nicht notwendig. Dennoch werden Festsetzungen zum Ausgleich von ggf. zukünftigen Eingriffen in den Baumbestand festgesetzt (Grünordnerische Festsetzung M 2, M 4), da diese mit Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht mehr der GehölzschutzVO Potsdam-Mittelmark unterliegen.

Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes gilt für den Außenbereich die GehölzschutzVO Potsdam-Mittelmark (Baumschutz ab 60 cm Stammumfang und Feldgehölze ab 20 qm).

In der Zeit vom 1. März bis 30. September (Nist- und Brutzeit) ist es grundsätzlich unzulässig, Bäume außerhalb des Waldes sowie Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen.

5.4.2 Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen

Der Vermeidung von Funktionsverlusten sind durch die Art und das Maß der geplanten Nutzungen enge Grenzen gesetzt. Eine vollständige Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter ist nicht möglich. Der Umweltbericht empfiehlt neben den rechtsverbindlichen grünordnerischen Festsetzungen Regelungen zur Aufrechterhaltung von Funktionen der Schutzgüter für Natur und Landschaft.

V 1 - Schutz des Baumbestandes und des Grünstreifens während der Bauphase

Sowohl im Rahmen der Bautätigkeit als auch bei der Anlage von Zufahrten durch den Grünstreifen sind alle Bäume unbedingt vor Beschädigungen zu schützen. Hierfür sind die einschlägigen Normen des Landschaftsbaus anzuwenden. Neben den vorzusehenden Zufahrten zu den künftigen Baugrundstücken dürfen keine weiteren Baustellenstraßen durch den Grünstreifen gelegt werden. Es ist zu prüfen, ob ggf. eine temporäre Baustraße hinter dem Grünstreifen angelegt wird, der nach Bautätigkeit zurückgebaut wird.

Im Grünstreifen dürfen keine Lager- oder Abstellflächen errichtet werden. Auch Bodenaushub darf nicht gelagert werden, ebenso dürfen Baumaschinen dort nicht abgestellt werden. Es ist darauf zu achten, dass das Wurzelwerk des vorhandenen Baumbestandes keinen erheblichen Schaden nimmt, der sich auf die Vitalität des Baumbestandes auswirken könnte. Hierfür sind ggf. Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen, wie z. B. Wurzelbrücken, die den Bodendruck auf den Wurzelraum verhindern.

V 2 - Erhaltung von Oberboden

Oberboden ist auf den künftig zu versiegelnden Flächen abzutragen und zur weiteren Verwendung auf den Grundstücken zu nutzen. Der Oberboden darf nicht im Grünstreifen zwischengelagert werden, siehe V 1.

V 3 - Schutz von Boden und Grundwasser

Bei Bauarbeiten ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen durch Öle, Treibstoffe etc. erfolgen. Baubedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

V 4 - Schutz von Oberflächenwasser

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser bleibt vor Ort, sofern die Versickerungsfähigkeit des Bodens dies erlaubt. Technische Anlagen zur Versickerung (z. B. Rigolen) sind genehmigungspflichtig.

V 5 - Rodungszeitbeschränkung bzw. Beschränkung der Baufeldfreimachung

Um sicher zu stellen, dass im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens keine Fortpflanzungsstätten

europäischer Vogelarten zerstört oder beeinträchtigt werden, sind Rodungen und Rückschnittmaßnahmen grundsätzlich außerhalb der Nist- und Brutzeit der Vögel (1. März bis 30. September) durchzuführen. Alle Arbeiten sollten während der Tageszeit durchgeführt werden, so dass Auswirkungen auf Fledermäuse ausgeschlossen werden können.

5.4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Neben den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung, zum Ausgleich von Eingriffen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

M 1 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasser-durchlässig herzustellen.

M 2 - Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

1. Mindestbepflanzung der Grundstücke: Je angefangene 400 qm Baugrundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindest-StU 12/14 cm) oder je 2 Obstbäume der Pflanzliste 2 (Hochstamm, Mindest-StU 10/12 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl zu pflanzender Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

2. Als Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand im Bereich der Plangebietes sind Neuanpflanzungen entsprechend des jeweiligen Stammumfanges der zu fällenden Bäumen wie folgt anzusetzen:

Verlust von Bäumen von 60 bis 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je einem Baum gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

Verlust von Bäumen von 100 bis 140 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je zwei Bäumen gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

Je weitere 40 cm Stammumfang gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß ist ein weiterer Baum gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14 zu pflanzen.

Hinweis: Die Mindestbepflanzung der Grundstücke erfolgt zusätzlich zur Maßnahme M 3.

M 3 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche ist als Streuobstwiese anzulegen und zu erhalten. Die Grünflächen sind mit einer Kräuter- / Wiesenmischung einzusäen und dauerhaft als Grünland zu erhalten.

Hinweise: Die Grünfläche mit Streuobstbestand ist als extensives Dauergrünland (kein Umbruch, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, keine Beweidung) mit ein- bis zweimaliger Mahd im Jahr ab Ende Juli anzulegen. Das Mähgut ist zu beräumen.

Auf der Grünfläche ist die Bepflanzung von Obstbäumen vorgesehen. Hierfür sind Obstbäume der Pflanzliste 2 (Hochstamm, Mindest-StU 10/12 cm) zu verwenden, mit mindestens einem Baum pro 150 qm. Bei der Anlage dieser Streuobstwiese sollen folgende Hinweise beachtet werden: Der Streuobstbestand ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind adäquat zu ersetzen. Hinsichtlich der Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist auf Folgendes zu achten: Erziehungschnitt, Sonnenschutz (Schutzanstrich), Verbiss-Schutz, fachgerechtes Anbinden der Hochstämme, regelmäßiges Wässern, Schädlingskontrolle, keine Beschädigung bei Mahd des Grünlandes (Stammschäden durch Trimmer oder Freischneider vermeiden).

Auf der Grünfläche bzw. Streuobstwiese dürfen keine baulichen Anlagen (Carport, Schuppen, Erdwall) errichtet werden und die Fläche darf keiner anderen Nutzung ganz oder teilweise zugeführt werden (keine Lagerfläche, kein Teich, keine Tierhaltung, keine Gartennutzung) oder durch andere Nutzungen (z.B. Kompostplatz, Lagerung von Material, Grabungen) beeinträchtigt werden.

Einfriedungen sind auf der privaten Grünfläche nicht zulässig, alternativ ist ein Einzelstammschutz oder eine Einfriedung als Hecke mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen möglich.

M 4 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M 4 ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Je Baugrundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von bis zu 3,0 m zulässig. Als Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand im Bereich der Plangebietes sind Neuanpflanzungen entsprechend des jeweiligen Stammumfanges der zu fällenden Bäumen wie folgt anzusetzen:

Verlust von Bäumen von 60 bis 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je einem Baum gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

Verlust von Bäumen von 100 bis 140 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je zwei Bäumen gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

Je weitere 40 cm Stammumfang gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß ist ein weiterer Baum gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14 zu pflanzen.

Hinweis: Die Zufahrten sind unter Erhalt des Baumbestandes anzulegen. Die Zufahrten bleiben unversiegelt. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz der Baumwurzeln zu ergreifen.

Pflanzliste 1

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
Zitter-Pappel, Espe (*Populus tremula*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Walnuss (*Juglans regia*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)
Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)

Pflanzliste 2

Kultur-Apfel (*Malus domestica*)
Kultur-Birne (*Pyrus communis*)
Pflaume (*Prunus domestica*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)
Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*)

Sortenempfehlungen zur Verwendung alter Obstsorten auf der Fläche „Streuobstwiese“:

Äpfel:

Alantapfel, Langtons Sondergleichen, Albrecht von Preußen, Lausitzer Nelkenapfel, Baumannrenette, London Pepping, Bischofshut, Martini, Boiken, Muskatrenette, Boskoop, Ontario, Champagner Renette, Orleansrenette, Charlamowski, Pfirsichroter Sommerapfel, Claudius Herbstapfel, Prinzenapfel, Cox Orange, Rheinischer Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Rippston Pepping, Geflammtter Kardinal, Rote Sternrenette, Gelber Bellefleure, Roter Eisenapfel, Gelber Richard, Roter Herbstkalvill, Graue französische Renette, Roter Taubenapfel, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Großer Bohnapfel, Spitaler Renette, Großer Fürstenapfel, Stettiner, Herrenhut, Trierer Weinapfel, Kaiser Alexander, Weißer Astrachan, Kaiser Wilhelm, Weißer Winterkalvill, Kanada Renette, Weißer Wintertaffetapfel, Landsberger Renette, Edelborsdorfer.

Birnen:

Köstliche von Charneux, Clapps Liebliche, Diels Butterbirne, Gute Luise, Hardenponte, Pastorenbirne, Sommermagdalene, Williams Christ.

5.3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die grünordnerische Maßnahme M 3 ist geeignet, die Eingriffe in das Schutzgut Boden und Arten und Lebensgemeinschaften auszugleichen. Die Anlage einer Dauergrünlandfläche für eine Streuobstwiese auf einer Ackerfläche kann im Verhältnis 1:2 zur Versiegelung angerechnet werden. Die Anlage und die Unterhaltung der Dauergrünlandfläche ist in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

5.3.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet ist durch eine Ackerfläche mit vorgezogenem Grünstreifen an der Kastanienallee im Ortsteil Trechwitz gekennzeichnet. Das spätere Bauland liegt vorwiegend im Bereich der Ackerfläche.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan kann der maximale Eingriff gemäß Festsetzung genau bestimmt werden. Für das Plangebiet wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA (12.056 qm) von einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 mit Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen bis 0,375 ausgegangen. Für die Bilanzierung der möglichen Veränderungen auf dem künftigen Baugrundstück wird eine Versiegelungsfläche von insgesamt 4.521 qm berechnet. Etwa 150 qm Biotopverlust für die Zufahrten werden ebenfalls in Ansatz gebracht.

Durch Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen sowie grünordnerische Maßnahmen können die zu erwartenden Beeinträchtigungen in ihren Auswirkungen für die Schutzgüter teilweise vermieden, gemindert und ausgeglichen werden. Durch die festzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen werden dauerhafte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und klimatischer Funktionen vermindert. Nicht ausgleichbar ist die ermöglichte Bebauung und Versiegelung von Boden und der damit verbundene Verlust von Lebensraum überwiegend geringer Bedeutung. Bei einem Eingriffs/Ausgleichs-Verhältnis von 1:2 müssen insgesamt etwa 9.310 qm Dauergrünland / Nutzung als Streuobstwiese realisiert werden. Die notwendigen vertraglichen Regelungen zwischen den Vorhabenträgern und der Gemeinde zur dauerhaften Sicherung der Fläche müssen vor Satzungsbeschluss getroffen werden.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Grundlage der Planung und der Abwägung dieses Bebauungsplans ist die Ausweisung eines neuen Wohngebiets zur Deckung der Nachfrage an Wohnraum in einem Bereich des Gemeindegebiets, in dem eine vorhandene Bebauung sinnvoll arrondiert werden kann. Teilweise lassen sich die Betroffenheiten durch die vorliegende Bauleitplanung aus den Stellungnahmen der im Aufstellungsverfahren durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ableiten. Darüber hinaus zählen die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten abwägungserheblichen Auswirkungen zu den regelmäßig insbesondere zu berücksichtigenden Belangen. Die Abwägung der durch den Bebauungsplan betroffenen Belange zeigt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Vorzug vor anderen eventuell gegenläufigen Belangen gegeben werden kann.

Die Gemeinde Groß Kreutz wird durch den Bebauungsplan nicht unverhältnismäßig belastet:

Raumordnerische Ziele, die der Gemeinde Groß Kreutz Rechte verleihen, werden durch die Ausweisung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Kloster Lehnin nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan überplant nur Flächen der Kastanienallee, die im Eigentum der Gemeinde Kloster Lehnin stehen. Durch die Planung wird die Straße der Gemeinde Groß Kreutz auch nicht „aufgedrängt“; die Gemeinde Groß Kreutz wird für die Zukunft nicht verpflichtet, die Straßenbaulast zu übernehmen. Die Erreichbarkeit für Feuerwehr- und Rettungskräfte sowie für andere Verkehre ist unstrittig über den Ortsteil Schenkenberg gegeben. Dass die asphaltierte Straße zum geplanten allgemeinen Wohngebiet (allein) über den Ortsteil Schenkenberg führt, hat keine unzumutbaren Nachteile für die Gemeinde Groß Kreutz zur Folge, denn es handelt sich um eine übliche städtebauliche Konstellation, dass Gemeinden/Gemeindeteile über die Straßen anderer Gemeinden verkehrlich erreicht werden. Die vorhandene Straße kann auch den durch das allgemeine Wohngebiet zusätzlich ausgelösten Verkehr offensichtlich bewältigen. Es besteht damit keine Gefahr, dass die Gemeinde Groß Kreutz mit Kosten für einen Ausbau der Straßen belastet wird, für die sie die Straßenbaulast trägt.

Die Gemeinde Groß Kreutz wird auch nicht unzumutbar mit Kosten für Kita- und Schulplätze belastet. Das allgemeine Wohngebiet wird prognostisch einen Bedarf von 6 Betreuungsplätzen (bei 15 Wohneinheiten, 41 Einwohnern und einem Anteil von 15 % Kindern) in Schulen und Kitas auslösen. Anhand der vorliegenden Zahlen und Entwicklungen ist momentan davon auszugehen, dass der Bedarf an Kita- und Schulplätzen in Bezug auf den Bebauungsplan gedeckt werden kann. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf den Ausbau der Kita „Kinderland“ im OT Damsdorf und den Schulcampus Lehnin. Im Übrigen steht ihr auch das Recht zu, in unzumutbaren Fällen, Kinder abzulehnen und im Falle der Aufnahme von Kindern im Rahmen der bestehenden Kostenausgleichsvereinbarung mit der Gemeinde Kloster Lehnin Ausgleichszahlungen zu verlangen. Im Übrigen ist zu beachten, dass

es auch Gemeindeteile der Gemeinde Groß Kreutz gibt, die näher an der Kita- und Schulinfrastruktur der Gemeinde Kloster Lehnin liegen, so dass es in der Vergangenheit und aktuell Einwohner der Gemeinde Groß Kreutz gibt, die ihre Kinder in Einrichtungen von Kloster Lehnin geben.

Auch mit Blick auf weitere finanzielle Belastungen überwiegen die Interessen der Gemeinde Kloster Lehnin am Bebauungsplan. Eine unverhältnismäßige finanzielle Belastung der Gemeinde Groß Kreutz ist nicht nachvollziehbar belegt worden. Im Übrigen sind Nachbargemeinden nicht vor Veränderungen der finanziellen und wirtschaftlichen Situation geschützt (vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, U. v. 15.04.1999 – 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826, 826 f.).

Schließlich strebt die Gemeinde Kloster Lehnin eine Lösung über einen Gebietstausch bei gleichberechtigten Gebieten an, die dazu führen können, dass auch das Plangebiet der Gemeinde Groß Kreutz zugeordnet wird.

Die Planungsinteressen überwiegen auch die Interessen der Bürger:

Zwischenmenschliche Unstimmigkeiten allein wegen einer Zuordnung zu unterschiedlichen Gemeinden sind nicht naheliegend und im Übrigen auch für die städtebauliche Bewertung des Bebauungsplans nicht ausschlaggebend. Die Belange werden daher den Planungsinteressen untergeordnet. Es ist in Brandenburg Praxis, dass unterschiedliche Kommunen in einem gemeinsamen Abschnitt nebeneinander leben. Am „Bochower Plan“ beispielsweise wird eine Straßenseite von Einwohnern der Gemeinde Groß Kreutz, die andere Straßenseite von Einwohnern der Gemeinde Kloster Lehnin bewohnt.

Die Ausweisung von zur Deckung des Bedarfs erforderlichen Wohnbauflächen wird dem Interesse der Bürger an der Beibehaltung des Status quo untergeordnet: Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets ist abwägungsrecht. Nördlich der Kastanienallee finden sich Wohnnutzungen sowie ein Gartenbaubetrieb. Selbst wenn man von einem (faktischen) reinen Wohngebiet ausginge, wäre es zulässig, ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Stör-intensive Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, insbesondere sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Im Baugenehmigungsverfahren kann ohne Weiteres auf Nutzungen reagiert werden sowie Schallschutzmaßnahmen gefordert werden, die die Einhaltung von der Immissionsgrenz- und -richtwerten sicherstellen. Dies gilt insbesondere mit Blick auf Außenluftwärmepumpen. Der außerhalb des Plangebiets vorhandene Gartenbaubetrieb wird durch die Festsetzung nicht beschränkt.

Die Nutzung der vorhandenen Straße durch die Eigentümer und Nutzung im Plangebiet ist für die Bürger hinnehmbar. Die Straße kann den zusätzlichen Verkehr aufnehmen, ohne dass es zu unzumutbaren Verkehrslärmimmissionen oder Verkehren kommt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Straße auch von Baufahrzeugen befahren werden kann, ohne dass sich die Straßenqualität verschlechtert. Eine unzumutbare Belastung der Anwohner mit etwaigen Kosten für die Straßenerhaltung oder –ausbau ist nicht absehbar (vgl. zur zunehmenden Belastung mit Erschließungsbeiträgen für ein Plangebiet, Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, U. v. 16.05.2017 – 15 N 15.1485, juris).

Es wird verwiesen auf die Ausführungen zu den Einwendungen der Gemeinde Groß Kreutz mit Blick auf Kita-/Schulnutzung, Steuerlast, Arrondierung des Ortsteils Schenkenberg, die Kostenbelastung. Es handelt sich bei den Einwendungen im Wesentlichen um die Belange der Gemeinde Groß Kreutz, nicht die der Bürger selbst. Eine unverhältnismäßige Belastung der Bürger liegt nicht vor.

Regionalplanerischen Belangen steht die Umsetzung der Planung nicht entgegen. Die geplante Ausweisung von Wohnbaufläche durch den vorliegenden Bebauungsplan befindet sich außerhalb des im Regionalplan festgelegten Vorzugsraum Siedlung gemäß Grundsatz 2.1.1 der Festlegungskarte des Regionalplans. Eine maßvolle Ausweisung von Wohnneubauf Flächen außerhalb der Vorzugsräume Siedlung ist möglich, sofern begründet wird, warum der Abwägung zugunsten der Vorzugsräume Siedlung im Einzelfall nicht gefolgt werden kann. Hierzu wurde die Begründung (Kap. 3.1) ergänzt. Die Ausweisung von Wohnbauland außerhalb des Vorzugsraums Siedlung ist sowohl städtebaulich als auch zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum notwendig. Es handelt sich bei dem geplanten Bauvorhaben um eine Siedlungsabrundung, die die bereits vorhandene einseitige Wohnbebauung der Kastanienallee sinnvoll fortführt und eine klare Siedlungskante schafft. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin ist der gesamte Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der besonderen Situation (Anschluss an das Siedlungsgebiet von Schenkenberg, Gemeinde Groß Kreutz) soll ein Gebietstausch mit der Gemeinde Groß Kreutz erfolgen. Weiterhin besteht in den Gemeinden Groß-Kreutz (Havel) sowie Kloster Lehnin ein hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, der durch bestehende planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen nicht gedeckt werden kann. Die städtebauliche Entwicklung im Bereich südlich der Kastanienallee wurde bereits bei den Entwürfen der ehemals selbständigen Gemeinden Schenkenberg und Trechwitz im Amt Emster-Havel vereinbart. Die planerische Entwicklung ist in dem mit der Regionalplanung abgestimmten Flächennutzungsplan enthalten.

7. Übersicht zum Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom 11.10.2016
Bekanntmachung	Amtsblatt vom 25.11.2016
Billigung des Vorentwurfes	Beschluss vom 05.09.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Bekanntmachung	Amtsblatt vom 10.11.2017
Auslegung (Zeitraum)	27.11.2017 bis 29.12.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Schreiben vom 20.11.2017
Billigung des Entwurfes	Beschluss vom 29.01.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Bekanntmachung	Amtsblatt vom 15.02.2019
Auslegung (Zeitraum)	04.03. – 05.04.2019
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Schreiben vom 28.02.2019
Abwägungsbeschluss	Beschluss vom 21.05.2019
Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom 18.06.2019
Satzungsbeschluss	Beschluss vom 21.05.2019
Inkrafttreten	
Bekanntmachung im Amtsblatt	Amtsblatt vom 12.07.2019

Tab. 12: Verfahrenübersicht

8. Flächenbilanz

Die Flächenermittlung erfolgte digital am CAD-Arbeitsplatz

Flächenkategorie	Fläche	
	(m ²)	(%)
Allgemeine Wohngebiete	12.056	50
Private Grünfläche, Streuobstwiese	9.310	38,6
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.736	11,4
Geltungsbereich	24.102	100

Tab. 13: Flächenbilanz

9. Rechtsgrundlagen, Literatur

Gesetze, Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/13, [Nr. 5])

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung- NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, [Nr. 43])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Literatur

Adam, K., Nohl, W., Valentin, W. (1986): Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft. Forschungsauftrag des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen.: Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft.

Bergstedt, J. (1996): Handbuch Angewandter Biotopschutz. Ökologische und rechtliche Grundlagen. Merkblätter und Arbeitshilfen für die Praxis.

Gemeinde Kloster Lehnin (2006): Flächennutzungsplan mit Umweltbericht.

Köhler, B. und Preiß, A. (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen.

Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (1995): Geologische Übersichtskarte von Berlin und Umgebung M 1:100.000. Potsdam/Berlin.

Landkreis Potsdam-Mittelmark (2006): Landschaftsrahmenplan. Büro UmLand, Nuthe-Urstromtal.

Landesumweltamt Brandenburg (2009): Biotoptypenkartierung Brandenburg.

Marks, R., Müller, M.J., Leser, H., Klink, H.-J. (ed.) (1989): Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes. Forschungen zur Deut. Landeskunde 229: 1-222. Trier

MLUV (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Potsdam.

Scholz, E. (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Potsdam

Anhang: Einschätzung zum Artenschutz

Büro für Stadt- und Raumplanung
Regina Mackrodt
Ebereschenweg 43

14552 Michendorf, OT Wilhelmshorst

Dipl.Biol/Dipl.Ing. (FH) Beate Schonert
Loreleystraße 8
10318 Berlin
Tel.: 030-5001 4849
Email: b.schonert@berlin.de
Steuernummer: 32/518/60196

Berlin, den 03.08.2012

Besonderer Artenschutz (§ 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) im Rahmen des Bebauungsplanes „Kastanienallee“

Im Rahmen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Kastanienallee, Gemeinde Kloster Lehnin, OT Treschwitz wurden in einer Begehung am 16.03. 2012 die Belange des besonderen Artenschutzes erörtert. Bei der zu bebauende Fläche handelt es sich um bisher intensiv genutztes Ackerland ohne Strukturen. Im Randbereich zur Kastanienallee befindet sich eine Reihe von Kastanienbäumen und kleineren (Rosen) Sträuchern. Der Bebauungsplan wird so aufgestellt, dass der Großteil der Bäume und Hecken erhalten bleiben kann.

Auf Grund der vorhandenen Strukturen ist nicht von einem Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, bzw. Arten der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie auszugehen.

Werden bei geplanten Eingriffen die Vermeidungsmaßnahmen wie Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von Vögeln (also September bis Februar) - außerhalb dieser Zeit sind keine Baum- und Gehölzfällungen sowie kein Entfernen der Bodenvegetation zulässig, Baubeginn außerhalb der Brutperiode von Vögeln (§ 44 BNatSchG) eingehalten, ist von der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht auszugehen. Sollten jedoch Bäume gefällt werden müssen, wird eine zeitlich nahe an der geplanten Fällung Untersuchung der betroffenen Bäume auf eventuelle Lebensstätten empfohlen.

Beate Schonert
Artenschutz
Gutachterin

Dokumentationsblatt für die Kompensationsmaßnahme	
Allgemeine Angaben	
Gemarkung:	Trechwitz
Flurnummer:	Flur 5, Fst. 3, 4, 10 (Teilflächen)
Grundstückseigentümer:	Timo Wessels, Udo Malessa, Winfried Ziem
Sicherung der Flächen:	Bebauungsplan, Städtebaulicher Vertrag, Grundbuch
Lagebeschreibung:	Kastanienallee in Schenkenberg (Gemeinde Groß Kreutz), Gemarkung Trechwitz (Gemeinde Kloster Lehnin)
Größe: Ackerfläche	9.310 qm
Schutzstatus:	-
Aktuelle Qualität der Flächen – Zielzustand	
Ausgangszustand	Angestrebter Zielzustand
Intensivacker	Streuobstwiese, extensives Dauergrünland
Kompensationswirkung:	
Diese Maßnahme ist geeignet, sowohl Eingriffe in das Schutzgut Boden als auch Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Wasser und Klima auszugleichen.	
Geschätzte Dauer bis zur Zielerreichung [Funktionserfüllung]: Für die Entwicklung der Fläche zur Streuobstwiese: 5 Jahre	
Erstgestaltungsmaßnahmen	Vermessung nicht notwendig, Sichtbare dauerhafte Abgrenzung gegenüber Nutzflächen. Erstgestaltungsmaßnahmen: - Bodenvorbereitung - Aushagerung durch natürliche Sukzession (1. Jahr) - Herstellung einer Grünlandfläche: Einsaat einer Kräuter-/Wiesenmischung, standortangepasste Saatgutmischungen (2. Jahr) - Anlage der Grünlandfläche als extensives Dauergrünland (kein Umbruch, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, keine Beweidung) mit ein- bis zweimaliger Mahd im Jahr ab Ende Juli anzulegen. Das Mähgut ist zu beräumen. - Pflanzung von einheimischer und standortgerechten Obstbäumen (Hochstamm, Mindest-StU 10/12 cm) mit mindestens einem Baum pro 150 qm (62 Bäumen). Auf der Grünfläche bzw. Streuobstwiese dürfen keine baulichen Anlagen (Carport, Schuppen, Erdwall) errichtet werden und die Fläche darf keiner anderen Nutzung ganz oder teilweise zugeführt werden (keine Lagerfläche, kein Teich, keine Tierhaltung, keine Gartennutzung) oder durch andere Nutzungen (z.B. Kompostplatz, Lagerung von Material, Grabungen) beeinträchtigt werden. Einfriedungen sind auf der privaten Grünfläche nicht zulässig, alternativ ist ein Einzelstammschutz oder eine Einfriedung als Hecke mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen möglich.
Pflanzliste	Kultur-Apfel (<i>Malus domestica</i>) Kultur-Birne (<i>Pyrus communis</i>) Pflaume (<i>Prunus domestica</i>) Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>) Wild-Apfel (<i>Malus sylvestris</i>) Wild-Birne (<i>Pyrus pyraeaster</i>) Sortenempfehlungen zur Verwendung alter Obstsorten auf der Fläche „Streuobstwiese“: <i>Äpfel:</i> Alantapfel, Langtons Sondergleichen, Albrecht von Preußen, Lausitzer Nelkenapfel, Baumannrenette, London Pepping, Bischofshut, Martini, Boiken, Muskatrenette, Boskoop, Ontario, Champagner Renette, Orleansrenette, Charlamowski, Pfirsichroter Sommerapfel, Claudius Herbstapfel, Prinzenapfel, Cox Orange, Rheinischer Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Rippston Pepping, Geflammter Kardinal, Rote Sternrenette,

Dokumentationsblatt für die Kompensationsmaßnahme

	Gelber Bellefleure, Roter Eisenapfel, Gelber Richard, Roter Herbstkalvill, Graue französische Renette, Roter Taubenapfel, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Großer Bohnapfel, Spitaler Renette, Großer Fürstenapfel, Stettiner, Herrenhut, Trierer Weinapfel, Kaiser Alexander, Weißer Astrachan, Kaiser Wilhelm, Weißer Winterkalvill, Kanada Renette, Weißer Wintertaffetapfel, Landsberger Renette, Edelborsdorfer. <i>Birnen:</i> Köstliche von Charneux, Clapps Liebliche, Diels Butterbirne, Gute Luise, Hardenponte, Pastorenbirne, Sommermagdalene, Williams Christ.
Pflegemaßnahmen	Pflegemaßnahmen: - Ausreichende Wässerung - Ersatz abgängiger Bäume - Erziehungsschnitt - Schutzanstrich - Verbiss-Schutz - fachgerechtes Anbinden (Zweibock, Dreibock) - Schädlingskontrolle
Zuständigkeit	Die Maßnahmen werden von dem Eigentümer durchgeführt oder beauftragt. Bei Beauftragung an eine Firma wird eine Ausführungsplanung mit Erstellung eines Leistungsverzeichnis durch einen Landschaftsarchitekten empfohlen.

Auszug aus dem Bebauungsplan (Maßnahme M 3)

